

5

Арбитражный управляющий Елясов Андрей Юрьевич
141076 Московская обл., г. Королев, ул. Мичурина, д.7, а/я 969, ИНН 701728460942,
СНИЛС 107-742-492-59
+7 925 067 52 67, aelyasov@gmail.com,
регистрационный номер в сводном государственном реестре АУ - 16250

№__ от 28.02.2019

**Отдел антимонопольного контроля торгов
Управления Федеральной антимонопольной службы по г. Москве**

от конкурсного управляющего **Елясова Андрея Юрьевича**
141076 Московская область, г. Королев, ул. Мичурина, д.7, а/я 969
+7 925 067 52 67, aelyasov@gmail.com
действующего в интересах должника –
ОАО АГРОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «КАЛУГААГРОСТРОЙ»
248001, Калужская область, город Калуга, улица Кирова, д. 9А корпус -, -
ИНН 4027017256, КПП 402701001, ОГРН 1024001189431

Организатор торгов – **Сергеев Михаил Вячеславович**
ИНН 772500360922, СНИЛС 038-688-947-28
Почтовый адрес: 105082, г. Москва, а/я 19
+7 910 403 9336

Жалоба на действия организатора торгов

В соответствии с п.1 ч.1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ (ред. от 27.12.2018) «О защите конкуренции», а также п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 N 135-ФЗ, антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если **торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации**, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с ч.2 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ (ред. от 27.12.2018) «О защите конкуренции» действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Московское УФАС
Рег. номер 10759/19
зарегистрирован 01.03.2019



Обращаясь с настоящим обращением, конкурсный управляющий выступает от имени и должника, и одновременно его кредиторов, т.к. вероятность удовлетворения требований последних в т.ч. зависит от правильности проведения торгов для реализации имущества должника.

В соответствии с ч.5 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ (ред. от 27.12.2018) «О защите конкуренции» в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения.

Полномочия антимонопольных органов на разрешение жалоб на «процедурные нарушения» при проведении торгов в рамках банкротства также подтверждаются п. 5 Обзора по вопросам судебной практики, возникающим при рассмотрении дел о защите конкуренции и дел об административных правонарушениях в указанной сфере (утв. Президиумом ВС РФ 16.03.2016).

Согласно ч.4 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ (ред. от 27.12.2018) «О защите конкуренции» обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

При этом административное обжалование в рамках ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ (ред. от 27.12.2018) «О защите конкуренции» не лишает лицо возможности обжаловать акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в судебном порядке, что также прямо предусмотрено ч. 3 указанной статьи. Более того, не будет являться препятствием для судебного обжалования даже пропуск срока, установленный в ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, который имеет пресекательную правовую природу.

Согласно разъяснениям, содержащимся в письме от 30.06.2016 № РП/44252/16 «Об обжаловании действий конкурсного управляющего при проведении торгов по реализации имущества должников-банкротов в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции», в целях соблюдения принципа оперативности и обеспечения присутствия организатора торгов такие жалобы должны рассматриваться в зависимости от места нахождения организатора торгов, то есть **тем территориальным органом, который действует на территории субъекта РФ, где фактически находится организатор торгов.**

В производстве Арбитражного суда Калужской области находится дело № А23-5110/2016 о несостоятельности (банкротстве) открытого акционерного общества Агростроительная компания "Калугаагрострой".

Решением Арбитражного суда Калужской области от 11 декабря 2017 года (резолютивная часть объявлена 08 декабря 2017 года) по делу № А23-5110/2016 открытое акционерное общество Агростроительная компания "Калугаагрострой" признано банкротом, открыто конкурсное производство. Исполнение обязанностей конкурсного управляющего

открытого акционерного общества Агростроительная компания "Калугаагрострой", г. Калуга, возложено на арбитражного управляющего Сергея Михаила Вячеславовича.

Определением Арбитражного суда Калужской области от 22 февраля 2019 года (резюлютивная часть объявлена 15 февраля 2019 года) по делу № А23-5110/2016 конкурсным управляющим открытого акционерного общества Агростроительная компания "Калугаагрострой", г. Калуга, утвержден член "Саморегулируемой организации "Союз менеджеров и арбитражных управляющих", г. Москва, Елясов Андрей Юрьевич (ИНН 701728460942, регистрационный номер в реестре членов Союза - 442, почтовый адрес: 141076, Московская область, г. Королев, ул. Мичурина, д.7, а/я 969).

Между тем,

16.05.2018 конкурсный кредитор, требований которого включены в реестр требований кредиторов должника и обеспечены залогом его имущества, - Галстян Артур Рубинович, - утвердил положение о начальной продажной цене, порядке, сроках и условиях продажи этого имущества (далее – **Положение**, приложение 2), согласно которому:

Имущество, предлагаемое к продаже - Административно-бытовое помещение, расположенное по адресу: Калужская область, г. Калуга, ул. Кирова, 9а, площадью 1 239,7 кв.м., кадастровый номер - 40:26:000295:284 (40-40-01/081/2006-254) (пункт 2.1.)

Начальная цена – 41 421 420,00 руб. (пункт 3.1.)

Шаг аукциона – 5% (пункт 4.3.)

Организатор торгов – конкурсный управляющий должника или привлекаемая им специализированная организация (пункт 5.1.)

Сообщения о проведении торгов - публикуется в газете Коммерсантъ, в печатном органе по месту нахождения должника, на сайте ЕФРСБ) (пункт 6.3.)

Задаток – 10% (пункт 7.3), вносится на реквизиты, указанные в сообщении (пункт 7.2.)

Старт торгов посредством публичного предложения – после истечения срока, отведенного законом о банкротстве залоговому кредитору, на подачу заявления об оставлении имущества за собой (пункт 13.1)

Начальная цена на торгах при публичном предложении – на 10 % ниже начальной цены на первоначальных торгах (пункт 13.2)

Старт предоставления заявок на участие в торгах при публичном предложении – через 30 дней со дня опубликования сообщения о торгах посредством публичного предложения (пункт 13.3.)

Величина снижения начальной цены – 10 % от начальной цены продажи на торгах посредством публичного предложения (пункт 13.4.)

Срок, по истечению которого последовательно снижается начальная цена – 5 рабочих дней (пункт 13.4.)

Цена отсечения – 5 % от начальной цены продажи на торгах посредством публичного предложения.

О факте утверждения Положения и.о. обязанностей конкурсного управляющего Сергей Михаил Вячеславович (далее – **Бывший управляющий**) 21.05.2018 включил сообщение в ЕФРСБ за №2714962 (приложение 3).

21.09.2018 Арбитражный суд Калужской области своим определением по делу № А23-5110/2016 (далее – **Определение арбитражного суда**) изменил Положение в части

(приложение 4), в результате чего его указанные выше разделы приняли частично иной вид:

Имущество, предлагаемое к продаже - Лот № 1 в составе: 1. Административно-бытовое помещение общей площадью 1 239,7 кв.м. на первом, втором и четвертом этажах четырехэтажного кирпичного административного здания по адресу: Калужская область, г. Калуга, ул. Кирова, д. 9а, с кадастровым номером: 40:26:000295:284, состоящее из нежилого помещения общей площадью 430,80 кв.м. (на 1-ом этаже), из нежилого помещения общей площадью 466,00 кв.м., (на 2-ом этаже), из нежилого помещения общей площадью 342,90 кв.м., (на 4-ом этаже), расположенное на арендуемом на неопределенный срок земельном участке общей площадью 1448 кв.м. с кадастровым номером 40:26:000295:10, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для эксплуатации кирпичного административного здания (пункт 2.1.)

Начальная цена – 82 885 826,00 руб. (пункт 3.1.)

Шаг аукциона – 5% (пункт 4.3.)

Организатор торгов – конкурсный управляющий должника (пункт 5.1.)

Сообщения о проведении торгов - публикуется в газете Коммерсантъ, в печатном органе по месту нахождения должника, на сайте ЕФРСБ (пункт 6.3.)

Задаток – 10% (пункт 7.3), вносится на реквизиты, указанные в сообщении (пункт 7.2.)

Старт торгов посредством публичного предложения – уведомление о торгах посредством публичного предложения должно быть опубликовано в течение десяти календарных дней после истечения срока, отведенного законом на ответ залоговому кредитору об оставлении имущества за собой или получения от него до истечения этого срока заявления об отказе оставить имущество за собой» (пункт 13.1)

Начальная цена на торгах при публичном предложении – на 10 % ниже начальной цены на первоначальных торгах (пункт 13.2)

Старт предоставления заявок на участие в торгах при публичном предложении – через 30 дней со дня опубликования сообщения о торгах посредством публичного предложения (пункт 13.3.)

Величина снижения начальной цены – 5 % от начальной цены продажи на торгах посредством публичного предложения (пункт 13.4.)

Срок, по истечению которого последовательно снижается начальная цена – 5 рабочих дней (пункт 13.4.)

Цена отсечения – 43 530 367 руб. 65 коп. (пункт 13.5.)

Первоначальные торги, равно как и повторные, организованные Бывшим управляющим признаны несостоявшимися ввиду отсутствия заявок от претендентов, о чем последним включены соответствующие сообщения в ЕФРСБ за №№ 3200561 от 09.11.2018, 3328581 от 20.12.2018 (приложение 5,6).

26.12.2018 Бывший управляющий уведомил о проведении торгов в форме публичного предложения посредством включения сообщения в ЕФРСБ за №3348059 (далее – **сообщение ЕФРСБ**), а 29.12.2018 – посредством публикации на страницах официального печатного издания – газеты Коммерсантъ - за №64010016444 (далее – **публикация Коммерсантъ**), в те же даты оформил заявку на проведение электронных торгов посредством электронной торговой площадки «Фабрикант» за №5072405

(<https://www.fabrikant.ru/v2/trades/procedure/view/2-eMmN4c0EAvPv7JozWEgA/>)
(приложение 7,8,9).

Между тем,

согласно пункту 4 статьи 138 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – **Закон**) продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8-19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона с учетом определения арбитражного суда, вынесенного по итогу рассмотрения разногласий участников дела.

В то же время,

ныне действующий конкурсный управляющий полагает, Бывший управляющий допустил серьезные нарушения Закона в ходе исполнения своих обязанностей в деле о банкротстве при организации торгов посредством публичного предложения. Выявленные нарушения, по мнению ныне действующего управляющего таковы, что ставят под сомнение законность проведения торгов в целом. Управляющий полагает, результаты торгов, в чем бы они не заключались, могут быть результативно оспорены участником торгов, в т.ч. не признанным их победителем, что в свою очередь неминуемо повлечет за собой необходимость повторно проведения торгов с увеличением срока процедуры в целом, а также с дополнительными текущими расходами за счет конкурсной массы должника.

Так,

- 1) в нарушение требований пункта 2.1. Положения с учетом Определения арбитражного суда Бывший управляющий в сообщении ЕФРСБ, в публикации Коммерсантъ указал в составе продаваемого имущества (Лот №1) дополнительно право аренды земельного участка на неопределенный срок, общей площадью 1448 кв. м, с кадастровым номером 40:26:000295:10, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для эксплуатации кирпичного административного здания в то время;
- 2) в нарушение требований пункта 6.3. Положения Бывший управляющий не разместил сообщение о проведении торгов в печатном органе по месту нахождения должника;
- 3) в нарушение требований Закона, с учетом разъяснений, данных высшей судебной инстанцией в пункте 40.2. Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 60 «О некоторых вопросах, связанных с принятием Федерального закона от 30.12.2008 № 296-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» Бывший управляющий указал в сообщении ЕФРСБ, в публикации Коммерсантъ свой личный счет в банке для учета поступающих задатков;
- 4) в нарушение требований пункта 10 статьи 110 Закона в сообщении ЕФРСБ, в публикации Коммерсантъ Бывшим управляющим не указаны реквизиты счета, на который должны быть зачислены платежи по договору купли-продажи (в сообщениях имеется лишь отсылка к договору, который будет заключен в будущем, в то же время в прикрепленном к сообщению проекте договора какие-либо реквизиты должника отсутствуют);
- 5) в нарушение требований пункта 3 статьи 138 Закона Бывший управляющий не открыл в кредитной организации отдельный счет должника, который предназначен только для удовлетворения требований кредиторов за счет денежных средств, вырученных от реализации предмета залога;
- 6) в нарушение требований пункта 13.1. Положения, с учетом последнего абзаца пункта 4.1. статьи 138 Закона, а также даты включения в ЕФРСБ сообщения о признании несостоявшимися повторных торгов за № 3328581 [20.12.2018] Бывший

- управляющий назначил торги посредством публичного предложения ранее должной даты;
- 7) в нарушение требований пункта 13.3. Положения Бывший управляющий назначил дату начала приема заявок от претендентов на участие в торгах ранее должной даты;
 - 8) в нарушение требований пункта 13.5 Положения Бывший управляющий неверно указал цену отсечения, а именно – 44 758 346,04 руб. против утвержденного арбитражным судом 43 530 367,65 руб.
 - 9) в нарушение требований пункта 10 статьи 110 Закона Бывший управляющий не указал по тексту объявлений о торгах адрес электронной почты, номер контактного телефона организатора торгов;
 - 10) в нарушение требований пункта 10 статьи 110 Закона договор о задатке включен в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве без подписания электронной подписью организатора торгов;
 - 11) в нарушение требований пункта 19 статьи 110 Закона проект договора купли-продажи, включенный в ЕФРСБ наряду с объявлениями о торгах, не содержит сведений о наличии (или об отсутствии) обременений в отношении продаваемого имущества.

Таким образом,

ныне действующий управляющий, действующий добросовестно в интересах должника, кредиторов, общества, убежден, торги в том виде, в котором они сейчас оформлены (организованы) Бывшим управляющим, не могут быть продолжены, должны быть в обязательном порядке аннулированы.

Исходя из описанного,

ПРОШУ:

- 1) принять решение о признании настоящей жалобы обоснованной;
- 2) выдать организатору торгов для исполнения предписание об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, об аннулировании торгов.

Конкурсный управляющий

А.Ю. Елясов

Перечень прилагаемых документов:

- 1) определение Арбитражного суда Калужской области по делу А23-5110/2016 от 22.02.2019
- 2) положение о начальной продажной цене, порядке, сроках и условиях продажи имущества, принадлежащего Открытому акционерному обществу АГРОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «КАЛУГААГРОСТРОЙ» и находящегося в залоге у ИП Галстян Артура Рубеновича от 16.05.2018
- 3) сообщение ЕФРСБ №2714962
- 4) определение Арбитражного суда Калужской области по делу № А23-5110/2016 от 21.09.2018
- 5) сообщение ЕФРСБ №3200561
- 6) сообщение ЕФРСБ №3328581
- 7) сообщение ЕФРСБ №3348059 с приложением проекта договора купли-продажи, договора о задатке
- 8) публикация в газете Коммерсантъ №64010016444

- 9) распечатка страницы в сети Интернет (<https://www.fabrikant.ru/v2/trades/procedure/view/2-eMmN4c0EAvPv7JozWEgA/>)